

**TINJAUAN TENTANG PPAT KHUSUSNYA MENGENAI  
TANGGUNG JAWAB PROFESI PPAT DAN PERLINDUNGAN  
HUKUMNYA DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**

**OLEH :**

**NOVIA NUR RAHAYU N., S.H.  
NIM. 030310426 - N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

## LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui  
Pada tanggal 3 Februari 2006**

Oleh :

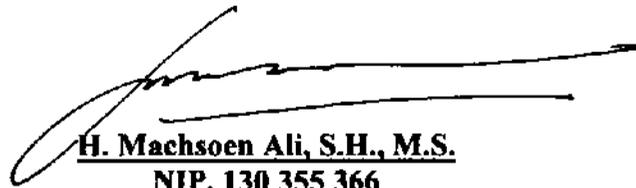
**Dosen Pembimbing**



**Eman Ramelan, S.H., M.S.**  
**NIP. 131 286 715**

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**



**H. Machsoen Ali, S.H., M.S.**  
**NIP. 130 355 366**

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji**

**Pada tanggal 20 Januari 2006**

**PANITIA PENGUJI TESIS :**

**Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.**

**Anggota : 1. Eman Ramelan, S.H., M.S.**

**2. Urip Santoso, S.H., M.H.**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

- A. Bahwa akta PPAT merupakan suatu akta otentik, dimana ciri keotentikannya sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta secara tegas telah disebutkan dalam penjelasan umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai akta yang otentik. Dengan ditetapkannya akta PPAT sebagai akta otentik, maka memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat karena dapat dijadikan sebagai alat bukti yang mengikat tidak hanya bagi kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tetapi juga mengikat bagi pihak ketiga. Dalam hal suatu akta tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut hanya sebagai surat yang tertulis bagi kedua belah pihak saja, tanpa kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga mengenai perbuatan hukum yang telah dilakukan serta tidak dapat dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan didalam sertifikatnya tanpa disertai dengan akta PPAT.
- B. Bahwa batasan tanggung jawab hukum PPAT dalam menjalankan tanggung jawab profesinya terkait erat dengan ketentuan hukum yang

berlaku dimana ketentuan tersebut harus dircalisasikan dalam pelaksanakannya secara hati-hati dan teliti dengan tidak mengabaikan sumpah jabatan yang telah dilakukan serta kaidah moral yang tidak dapat begitu saja diabaikan. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.

- C. Bahwa dalam hal terjadinya pemalsuan identitas dan keterangan yang tidak benar yang telah dibrikan oleh penghadap sehubungan dengan pembuatan akta, maka PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut; dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta tersebut sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi dipengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dmintakan keterangan schubungan akta yang dibuatnya; disamping itu PPAT pun dapat meminta perlindungan

hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung.

## 2. Saran

- A. Setiap perbuatan hukum berupa pemindahan ataupun pembebanan hak atas tanah yang telah dilakukan, wajib dibuktikan dengan akta PPAT, sehingga kekuatan hukumnya menjadi kuat dan dapat menciptakan kepastian hukum bagi setiap orang khususnya mengenai tanah. Dengan adanya ketentuan yang mewajibkan harus dibuktikan dengan akta PPAT yang kini telah diatur dalam PP Nomor 24/1997, maka diharapkan proses pendaftaran tanah pun menjadi semakin kian tertib.
- B. Hendaknya masalah perlindungan hukum bagi PPAT segera diatur oleh instansi yang berwenang untuk itu agar menciptakan suatu kepastian hukum yang tegas dan sebaiknya pula peraturan mengenai PPAT ini dibuat dalam bentuk Undang-Undang yang didalamnya sekaligus mengatur masalah perlindungan hukum; pula dimana tingkatannya pun lebih tinggi dari hanya sekedar dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri.

1. NOTARIS  
ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

2. LAND TITULRE - LAND AND REGISTRATION

## TESIS

### TINJAUAN TENTANG PPAT KHUSUSNYA MENGENAI TANGGUNG JAWAB PROFESI PPAT DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

TMK 26/30

Rah

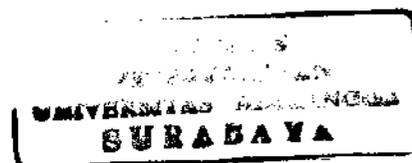
4



OLEH :

NOVIA NUR RAHAYU N., S.H.  
NIM. 030310426 - N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006



**TINJAUAN TENTANG PPAT KHUSUSNYA MENGENAI  
TANGGUNG JAWAB PROFESI PPAT DAN PERLINDUNGAN  
HUKUMNYA DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**

**OLEH :**

**NOVIA NUR RAHAYU N., S.H.  
NIM. 030310426 - N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

## LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui  
Pada tanggal 3 Februari 2006**

Oleh :

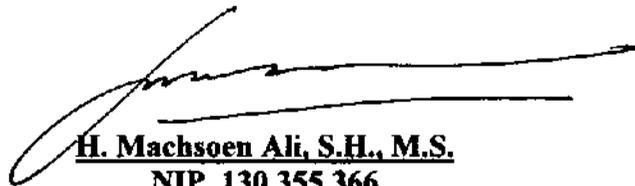
**Dosen Pembimbing**



**Eman Ramelan, S.H., M.S.**  
**NIP. 131 286 715**

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**



**H. Machsoen Ali, S.H., M.S.**  
**NIP. 130 355 366**

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji**

**Pada tanggal 20 Januari 2006**

**PANITIA PENGUJI TESIS :**

**Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.**

**Anggota : 1. Eman Ramelan, S.H., M.S.**

**2. Urip Santoso, S.H., M.H.**



# KATA PENGANTAR

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini hingga selesai. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW, keluarga serta pengikutnya.

Tesis ini dapat tersusun atas kerjasama dan kerja keras penulis dan semua pihak yang telah meluangkan waktunya untuk membantu menyelesaikan tesis ini. Dengan tulus hati penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **H. Machsoen Ali, S.H., M.S.**, selaku Dekan Penanggungjawab Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak **Eman Ramelan, S.H., M.S.**, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan banyak waktu disela-sela kesibukan dan dengan tulus memberikan pengarahan, pengertian, bimbingan serta bantuan kepada penulis.
3. Bapak **Sumardji, S.H., M.Hum.**, selaku Ketua Tim Penguji.
4. Bapak **Urip Santoso, S.H., M.H.**, selaku Anggota Tim Penguji.
5. Seluruh Staff Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, atas ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan selama mengikuti pendidikan Program Magister Kenotariatan.
6. Ibunda tercinta yang penulis hormati dan sayangi atas dorongan, nasehat serta bantuannya yang tak terkira ikut memberikan pemikiran dalam penyusunan tesis ini dan atas doa-doanya yang tiada henti-hentinya.

7. Kakak, Abang dan Adikku tersayang atas bantuannya terhadap penulis dan atas doanya.
8. Seluruh rekan-rekan angkatan 2003 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, khususnya rekan Yunartriyani dan Andi Febriana, atas bantuan yang tak terkira dalam pemberian sumbangan data yang berkaitan dengan tesis penulis.
9. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Tiada yang dapat penulis berikan, kecuali doa yang tulus dan semoga bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT, Amien.

Penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penulisan tesis ini ada kesalahan ataupun kekurangan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Malang, Februari 2006

**PENULIS**

**NOVIA NUR RAHAYU,N.,S.H.**



## DAFTAR ISI

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iii
<b>Bab I : Pendahuluan</b>	
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Permasalahan .....	5
3. Tujuan Penelitian .....	5
4. Manfaat Penelitian .....	5
5. Kajian Pustaka .....	6
6. Metode Penelitian .....	8
7. Sistematika Penulisan .....	10
<b>Bab II : Keabsahan Jual Beli Tanah</b>	
1. Jual Beli Tanah .....	12
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat .....	14
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional .....	19
4. Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional .....	24
<b>Bab III : Tanggung Jawab Profesional PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukumnya Antara Ilmu Dan Peraturan Dengan Prakteknya Dalam Masyarakat</b>	
1. Arti Tanggung Jawab Profesi .....	29
2. Tanggung Jawab Secara Hukum .....	33
3. Tanggung Jawab Secara Moral .....	37
4. Perlindungan Hukum Pejabat pembuat Akta Tanah .....	39
5. Analisis Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Profesional PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Dikaitkan dengan Perlindungan Hukumnya Antara Ilmu dan Peraturan dengan Prakteknya Dalam Masyarakat .....	42
<b>Bab IV : Penutup</b>	
1. Kesimpulan .....	46
2. Saran .....	47
DAFTAR BACAAN	



**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Permasalahan

Untuk melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah, perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta tanah yang membuktikan adanya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan atau dengan suatu hak lainnya, yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tugas kewenangan pembuatan akta dimaksud diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ketentuan mengenai PPAT ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat dengan "PP") dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, dan selanjutnya di dalam pasal 1 angka 1 dari PP Nomor 37 Tahun 1998 juncto pasal 1 angka 1 PMNA/Ka-BPN No.4/1999 disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.



PPAT yang bertugas pokok melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah ini diatur lebih lanjut dalam pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT mengenai tugas pokok dan kewenangan yang dimilikinya. Dengan perkataan lain bahwa tugas PPAT ini tidak lain dilakukan dalam rangka melaksanakan kegiatan catur tertib pertanahan yaitu dalam rangka tertib administrasi pertanahan secara terus menerus dan teratur, sehingga data-data mengenai tanah dapat dengan mudah diketahui oleh setiap orang yang memerlukannya di kantor pertanahan.

Dahulu dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak menyebutkan tentang PPAT, tetapi hanya menyebutkan "pejabat" yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, yang diatur dalam pasal 19 bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam PP ini disebut "pejabat"). Dengan berlakunya PP 24/1997 diatur lebih jelas dan rinci mengenai keberadaan PPAT sebagai pejabat umum yang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah beserta proses/cara-cara pendaftaran itu sendiri. Dengan pengertian PPAT sebagai pejabat umum, maka disamping notaris, terdapat PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan.

Menurut Martin Roestamy: Pejabat umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Jika PPAT adalah

pejabat umum, maka kewenangan yang diberikan digunakan untuk atau sebagai “instrumen” hukum sebagai alat bukti.<sup>1</sup>

Dengan berlakunya Undang-undang No.4 Th 1996 Tentang Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam penjelasan umum angka 7 bahwa PPAT adalah *pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.*

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Telah disebutkan di dalam pasal 2 PP 37/1998 tentang perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan PPAT, antara lain adalah akta jual beli tanah yang merupakan objek transaksi yang sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat mengingat tanah merupakan sumber kehidupan bagi setiap orang, tidak hanya untuk tempat tinggal melainkan juga sebagai sarana investasi atau bisnis yang harganya cenderung meningkat dari waktu ke waktu karena tanah semakin banyak dibutuhkan orang dengan semakin sempitnya lahan yang ada khususnya didaerah perkotaan, yang banyak digunakan untuk gedung-gedung tinggi, pabrik, sarana pusat perbelanjaan dan sebagainya.

---

<sup>1</sup> Martin Roestamy, *Eksistensi PPAT Dengan Berlakunya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah*, Liberty, Yogyakarta, 2001. h.5.

Di dalam prakteknya, tidak sedikit PPAT yang mengalami masalah ataupun hambatan dalam pembuatan akta tanah yang dibuatnya. Pada prinsipnya baik notaris maupun PPAT tidak boleh menolak untuk membuat akta bagi mereka yang memerlukan, sepanjang tidak ada alasan-alasan yang mendasar.

Di dalam PP 37/1998 dan PMNA/Ka-BPN No.4 Tahun 1999, didalam ketentuan pasalnya tidak ada mengatur mengenai perlindungan hukum bagi PPAT terhadap akta yang dibuatnya khususnya akta jual beli tanah tadi, yang bukan mengenai objeknya semata, tetapi juga mengenai kebenaran keterangan yang diberikan oleh para penghadap/salah satu penghadap. Ketentuan pasal yang ada, hanya mengatur mengenai jabatan PPAT, hak dan kewajiban PPAT serta sanksi pidana yang diterimanya ataupun sanksi administratif lainnya jika seandainya ketentuan tersebut di langgar. Hal ini kiranya perlu pembahasan lebih lanjut karena PPAT sebagai pejabat umum yang dituntut untuk teliti dan hati-hati di dalam menjalankan tugasnya tidak luput dari kekurangan dan kesalahan sebagai manusia.

Kiranya mengenai akta jual beli pun perlu penjabaran lebih lanjut mengenai akta yang tidak dibuat di hadapan PPAT, sedangkan didalam masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini sangat wajar karena hukum tanah kita yang berdasarkan pada hukum adat, sehingga akibat hukum dari pembuatan akta yang dilakukan pun berbeda dengan akta yang seandainya dibuat dihadapan PPAT. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa

## **2. Permasalahan**

Bertitik tolak pada hal tersebut, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah jual beli tanah memiliki keabsahan ?, dan bagaimana pula jika jual beli tersebut dilakukan dengan tidak menggunakan akta PPAT ?
2. Bagaimanakah tanggung jawab professional PPAT terhadap pembuatan akta jual beli dikaitkan dengan perlindungan hukumnya antara ilmu dan peraturan dengan prakteknya dalam masyarakat ?

## **3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain :

1. Mengetahui keabsahan jual beli tanah serta tanggung jawab profesi PPAT dalam pembuatan akta jual beli
2. Mengetahui upaya dan perlindungan hukum bagi PPAT terhadap akta PPAT.

## **4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan secara teoritik dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan hukum dan sebagai bahan sajian di kalangan akademik dan sekaligus dapat sebagai bahan pertimbangan bagi penelusuran masalah-masalah hukum khususnya tentang masalah Jual Beli Tanah.

## 5. Kajian Pustaka

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1457, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik sesuai dengan istilah Belanda yaitu "Koop en verkoop" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu verkoopt (menjual) sedang yang lainnya koopt (membeli).

Dari ketentuan diatas, barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

Dalam penjelasan umum angka 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain, dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan dengan jelas bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah

disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah-tanah tertentu.<sup>2</sup>

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan bahwa para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada tanggal 8 Oktober 1997 ditetapkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, PT. Djambatan, Jakarta, 2002, h.522.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya)*, jilid 1, PT. Djambatan, Jakarta, 2003. h.510

Hal –hal yang berkaitan dengan tugas pokok dan kewenangan PPAT sebagai pejabat umum diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut :
  - a. Jual beli ;
  - b. Tukar-menukar ;
  - c. Hibah ;
  - d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng) ;
  - e. Pembagian hak bersama ;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan ;
  - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

## 6. Metode Penelitian

### a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipakai dalam penelitian ini adalah statute approach, artinya permasalahan yang dirumuskan dalam tesis ini dikaji, disoroti dan dipecahkan/dicarikan solusi sesuai peraturan-peraturan hukum yang

berlaku/pendekatan terhadap aturan atau ketentuan yuridis, hal ini mengingat permasalahan yang diteliti adalah mengenai tanggung jawab profesi PPAT dalam pembuatan akta jual beli khususnya dalam bekerjanya hukum di masyarakat.

### ***b. Bahan Hukum***

Bahan hukum dalam penelitian ini meliputi :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli, khususnya berkaitan dengan perlindungan hukumnya.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku, majalah, jurnal, makalah hukum yang memuat pemikiran atau pendapat para ahli hukum maupun non-hukum.

### ***c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum***

Penulisan ini memanfaatkan pendekatan disiplin ilmu hukum yang dianalisis secara normative kuantitatif dan kualitatif dengan melakukan identifikasi secara mendalam mengenai substansi terhadap pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan tersebut yang berhubungan langsung dengan rumusan masalah penelitian, sehingga dapat diketahui dengan jelas peraturan hukum yang mengatur dan relevan dengan permasalahan. Selanjutnya dilakukan penarikan kesimpulan untuk menjawab.

Bab ini menguraikan tentang pengertian jual beli tanah, jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah menurut hukum tanah nasional dan sahnya perjanjian jual beli menurut hukum tanah nasional.

**BAB III : Tanggung Jawab Profesional PPAT terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukumnya Antara Ilmu Dan Peraturan Dengan Prakteknya Dalam Masyarakat.**

Pada bab ini menguraikan tentang arti tanggung jawab profesi, tanggung jawab secara hukum, tanggung jawab secara moral, perlindungan hukum PPAT, dan analisis yuridis terhadap tanggung jawab profesional PPAT terhadap pembuatan akta jual beli dikaitkan dengan perlindungan hukumnya antara ilmu dan peraturan dengan prakteknya dalam masyarakat.

**BAB IV : Penutup**

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

**Daftar Pustaka**

#### ***d. Analisis Bahan Hukum***

Dalam melakukan analisa data, penulis menggunakan teknik analisa diskriptif analisis, yaitu menurut Winarno Surachmat metode diskriptif anlitis adalah : “memusatkan diri pada data yang bersifat actual, kemudian data yang ada tersebut, dikumpulkan, disusun, dijelaskan dan diinterpretasi serta kemudian dianalisa”.<sup>4</sup>

Dengan metode deskriptif analisis ini, penulis melakukan langkah-langkah berupa mengumpulkan data-data lapangan, disusun secara sistematis, kemudian pengolahan data-data hasil yang diperoleh dalam penelitian lapangan dilakukan dengan cara memadukan atau menarik hubungan/korelasi dengan apa yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang tujuannya adalah mendapatkan kesimpulan jawaban permasalahan yang telah ditemukan.

### **7. Sistematika Penulisan**

Dalam tesis ini, sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

#### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang dan rumusan permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : Keabsahan Jual Beli Tanah**

---

<sup>4</sup> Winarno Surachmat, *Paper, Skripsi, Thesis dan Disertasi*, Tersto, Jakarta, 1981, h. 17.



## BAB II

# KEABSAHAN JUAL BELI TANAH

## BAB II

### KEABSAHAN JUAL BELI TANAH

#### 1. Jual Beli Tanah

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sudah dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.

Dari pengertian Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disebut dengan jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan terhadap pihak lain yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang dijualbelikan menurut ketentuan hukum barat ini apa yang disebut tanah-tanah hak barat, yaitu tanah-tanah hak eigendom, erfpacht, opstal.<sup>5</sup>

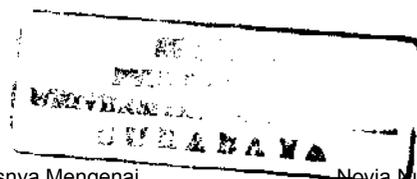
Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut :

*"Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan".<sup>6</sup>*

Sedangkan dalam hukum tanah, kata "tanah" dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 bahwa "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditemukan adanya macam-macam hak atas

<sup>5</sup> Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya)*, jilid 1, PT. Djambatan, Jakarta, 2003. h. 27.

<sup>6</sup> R.Subekti.,R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet.28, PT. Pradnya Paramita, Jakarta. h.366.



*permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.*

Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, sekalipun pembeli telah membayar harga secara penuh dan tanah secara fisik telah diserahkan kepadanya sehingga sekalipun mengenai tanah, ketentuan hukum mengenai jual beli bukan merupakan ketentuan hukum tanah melainkan ketentuan hukum perdata yaitu mengenai hukum perjanjian. Hal ini tidak berbeda dengan jual beli benda selain tanah, yang pada umumnya jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris yang membuat aktanya.

Dalam hukum perjanjian berlaku juga suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme bahwa pada dasarnya suatu perjanjian atau suatu perikatan lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian tersebut, yang didalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Hak atas tanah baru berpindah kepada pembeli secara yuridis apabila telah dilakukan levering (penyerahan nyata) dari penjual kepada pembeli untuk memenuhi kewajiban hukumnya sebagaimana diatur didalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa *“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612,613 dan 616”*. Menurut pasal-pasal tersebut penyerahan benda bergerak, tidak bergerak dan tidak berwujud masing-masing dilakukan dengan penyerahan nyata/langsung, balik nama dan

endosemen. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diatur didalam Pasal 616 dan 620. Menurut kedua Pasal tersebut penyerahan yuridis itu dilakukan dihadapan notaris yang membuat aktanya yang didalam bahasa Belanda, disebut dengan akta transport (*transport acte*). Akta tersebut wajib didaftarkan kepada pejabat yang disebut penyimpanan hypotek. Dengan dilakukannya pendaftaran tersebut, maka tata cara penyerahan yuridis itu selesai dan dengan pendaftaran itu pula hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dari penjual kepada pembeli.

## **2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Pada umumnya hukum benda mencakup hukum yang mengatur hak kebendaan (*zekelijke rechten*) dalam arti hak terikat benda (*recht met zaakgevolg*). Menurut hukum adat, benda itu dibedakan atas benda tetap yaitu tanah dan benda lepas atau benda-benda bergerak (bukan tanah). Oleh karena hukum benda itu mencakup hukum yang mengatur kebendaan, maka materi dari hukum benda tetap (hukum tanah) membicarakan mengenai hak-hak atas benda tetap atau membicarakan mengenai hak-hak atas tanah. Berdasarkan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum (pribadi kodrati maupun pribadi hukum) maka akan terlihat bahwa setiap subjek hukum mempunyai kewenangan untuk memindahkan hak-hak yang dimiliki itu kepada subjek hukum lainnya. Dengan perkataan lain hukum tanah didalam hukum adat membicarakan mengenai hak-hak atas tanah dan pemindahan hak atas tanah. Oleh sebab itu maka didalam masyarakat hukum adat dikenal pula proses pemindahan hak atas lingkungan tanah. Pemindahan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan pemindahan hak dan kewajiban yang sifatnya tetap atau mungkin juga bersifat sementara. Pemindahan hak atas tanah

disini mencakup transaksi atau jual beli tanah, pemberian tanah serta pewarisan tanah yang diatur didalam hukum waris adat.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. *Terang berarti*, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan itu diketahui oleh umum yang apabila hal tersebut tidak dilakukan maka menurut Ter Haar bahwa perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Mengenai ikut sertanya Kepala Adat atau Kepala Desa bukan merupakan syarat untuk sahnya jual beli tanah, berdsarkan Keputusan Mahkamah Agung Tanggal 13 Desember 1958 Reg. No. 4 K/Rup/1958, yang isinya: "Dalam Hukum Adat, ikut sertanya kepala desa atau kepala adat dalam jual beli bukan suatu syarat mutlak untuk sahnya jual beli itu".<sup>7</sup> Walau tidak ada kewajiban atau syarat sahnya jual beli tanah itu harus dilakukan dihadapan kepala adat atau kepala desa. Karena dengan dilakukan dihadapan kepala desa, maka akan lebih menguatkan kemungkinan jual beli tanah itu adalah sah. Dalam Keputusan Mahkamah Agung tanggal 25 November 1958 Reg. 242 K/Sip/1958 yang isinya: "Jual Beli dengan itikad baik (dilakukan dengan bantuan kepala kampung setempat) harus dianggap sah meskipun andaikata jual beli itu tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh hukum adat".<sup>8</sup> *Dengan tunai*, dimaksudkan bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara

<sup>7</sup> R. Subekti dan J. Tamara, *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, cet. 2, PT. Gunung Agung, Jakarta, 1965. h. 163

<sup>8</sup> Ibid. h. 166.

bersamaan. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang. Transaksi atau jual beli tanah dimaksudkan kedalam hukum benda khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, bukan kedalam hukum perikatan. Hal tersebut disebabkan karena pertama-tama jual beli tanah tidak menimbulkan hak dan kewajiban (hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah). Jika perbuatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban, maka pada tunai yang dianggap tunai dan tidak dibayarkan sisa harganya, penjual dapat menuntut atas dasar perbuatan jual beli tanah. Yang kedua adalah, bahwa pada jual beli tanah tidak terdapat perjanjian yang mendahuluinya yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut. Yang mungkin terjadi adalah perjanjian jual beli, yang sama sekali tidak mewajibkan terlaksananya jual beli tersebut, akan tetapi mungkin menimbulkan hak mungkir apabila pihak-pihak tersebut mempergunakan hak mungkirnya maka akan timbul kewajiban pada masing-masing pihak yang disertai akan haknya. Menurut Ter Haar isi dari jual beli tanah menurut hukum adat terbagi atas 3 hal yaitu :

1. Pemindahan hak atas tanah dasar pembayaran tunai sedemikian rupa bahwa pemindah hak tetap mempunyai hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah diterimanya antara lain menggadai, menjual gadai..., adil sende..., ngajual akad atau gade.
2. Pemindahan hak atas tanah dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selamanya..., adol plas, runtemurun, pati bogor..., menjual jaja.

3. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian, bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan..., adol oyodan...).

Ada beberapa pengertian jual beli menurut hukum adat sebagai berikut :

#### 1. Jual Tunai

Jual tunai atau disebut juga jual beli tunai adalah kesepakatan jual beli dengan pembayaran tunai, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barangnya dan pihak yang lain akan membayar harganya dengan tunai/kontan, oleh karena itu disebut pula jual kontan. Kebanyakan jual beli ini terjadi pada barang eceran atau barang ringan, sedangkan untuk barang berat atau barang tidak bergerak/barang tetap dipakai istilah "jual lepas".

#### 2. Jual Hutang

Jual hutang atau jual beli barang dengan hutang, maksudnya adalah suatu persetujuan dimana pihak penjual menyerahkan barangnya dan pihak pembeli tidak membayar dengan pembayaran tunai, melainkan dengan hutang, artinya dengan pembayaran yang ditangguhkan waktunya. Termasuk dalam jual hutang ini adalah apa yang disebut jual cicilan, jual angsur atau jual beli dengan pembayaran angsuran, mingguan atau bulanan, dan beli sewa atau sewa beli atau apa yang disebut beli ngutang (nge-bon) yaitu mengambil barang lebih dulu dari penjual dibayar kemudian atau yang oleh masyarakat pedesaan disebut jual beli kredit dengan system "bon", dengan "nota" atau catatan yang sederhana tanpa materai atas dasar saling percaya antara penjual dengan pembeli.

#### 3. Jual Sewa

Disebut juga jual beli sewa (*huurkoop*) yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana satu pihak menyerahkan barangnya dan pihak lainnya berjanji akan membayar harga barang tersebut secara angsuran hingga lunas, setiap bulan dalam waktu yang lama (beberapa tahun) sesuai dengan persetujuan tertulis yang ditandatangani kedua pihak. Selama barang tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli, maka ia dianggap hanya sebagai penyewa atas barang tersebut. Apabila pembeli lalai membayar cicilannya maka ia dapat ditegur oleh penjual, atau jika barangnya berupa alat transport, maka barangnya dapat ditarik kembali oleh si penjual.

#### 4. Jual Titip

Yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak yang satu sebagai penitip/penjual menyerahkan kepada pihak yang lain sebagai tertitip/pembeli atau sebagai pedagang perantara barang-barang yang akan diperjualbelikan.

#### 5. Jual Pilih

Disebut juga jual beli pilih, bukan berarti memilih barang menurut jenisnya, melainkan memilih terus atau tidaknya perjanjian jual beli itu artinya memberikan kesempatan memilih bagi penjual atau pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan perjanjian jual beli itu, agar tidak timbul penyesalan dikemudian hari diantara kedua pihak. Jadi walaupun barang sudah diserahkan dan harga sudah dibayar, bila salah satu pihak timbul penyesalan maka jual beli dapat dibatalkan apabila kedua belah pihak masih berada di sekitar tempat terjadinya jual beli.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> H.Hilman Hadikusuma, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, Cet.1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.104-111.

### 3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional.

Hukum tanah di Indonesia semula beraneka ragam, dengan berlakunya bersamaan Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah dari berbagai swapraja, yang masing-masing berlaku terhadap tanah-tanah tertentu.

Dengan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, keanekaragaman tersebut diakhiri dalam rangka diadakannya apa yang waktu itu "Agrarian Reform", yang antara lain meliputi bidang hukum tanah. Dengan adanya UUPA dan berbagai peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, tersusun dan tersedia suatu perangkat peraturan-peraturan hukum di bidang pertanahan hasil unifikasi yang merupakan Hukum Tanah Nasional tunggal untuk semua tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Hukum Tanah Nasional merupakan hukum tanah Indonesia yang tunggal, tersusun berdasarkan alam pemikiran hukum adat mengenai hubungan hukum antara masyarakat hukum adat tertentu dengan tanah ulayatnya. Alam pemikiran hukum adat tersebut mengandung konsepsi hukum adat, mengenai pertanahan, yang tetap diangkat menjadi konsepsi Hukum Tanah Nasional, yang dirumuskan sebagai *komunalistik-religius yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan*. Disebut hubungan komunalistik menunjukkan hakikat hubungan hukum Indonesia dengan semua tanah diseluruh wilayah negara sebagai tanah bersama, sedangkan sifat religius menunjukkan keyakinan dan pengakuan bahwa tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang

Maha Esa. Penguasaan tanah secara individual mengandung arti bahwa penguasaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang atau orang-orang lain, sebagai yang dinyatakan Pasal 4 ayat 1 UUPA bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>10</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas, UUPA mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat. Bahwa Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan hukum adat tentang tanah, dinyatakan dalam konsiderans/berpendapat UUPA. Mengcraai hukum adat dalam UUPA ini dijumpai dalam:

- a. Penjelasan umum angka III (1) UUPA bahwa “Dengan sendirinya hukum agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (dalam hubungannya dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)* Cet. 1, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002. h.30-31.

tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal”.

- b. Pasal 5 UUPA bahwa “ hukum agraria berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini (maksudnya:UUPA) dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.
- c. Penjelasan Pasal 5 dan Pasal 16 bahwa “hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru.
- d. Pasal 56 dan secara tidak langsung juga Pasal 58 bahwa “ selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagi tersebut dalam Pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah, yang diberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20 UUPA sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan ini (maksudnya UUPA). Pasal 58 tidak menyebut hukum adat secara langsung tetapi apa yang disebut peraturan yang tidak tertulis mencakup juga hukum adat.”<sup>11</sup>

Pembatasan-pembatasan bagi berlakunya hukum adat tersebut diatas tidak mengurangi arti bahwa Hukum Tanah Nasional kita memakai hukum adat sebagai dasar dan sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional.

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya)*, jilid 1, PT. Djambatan, Jakarta, 2003. h 177-178.

Dari uraian tersebut diatas dapat kita simpulkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita berdasarkan pada hukum adat yang secara tidak langsung mengatur ketentuan-ketentuan mengenai hak atas tanah dan perbuatan pemindahan hak atas tanah. Perbuatan yang dimaksud termasuk didalamnya jual beli yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang disesuaikan dengan jiwa yang terdapat didalam UUPA, sekalipun Hukum Tanah Nasional kita menggunakan konsepsi, asas, lembaga-lembaga hukum dan system hukum adat.

Didalam Pasal 19 UUPA diatur ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang ketentuan pelaksanaannya diatur didalam PP nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dari Pasal 37-nya menyebutkan bahwa: *(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2). Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

Dari Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi desa letak tanah hak yang bersangkutan dan dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Jual Beli ini dapat disertai dengan bangunan yang diatas tanah hak yang bersangkutan, asalkan memenuhi persyaratan :

- a. Bangunan milik pemegang hak atas tanah;
- b. Bangunan merupakan bangunan permanen.

- c. Harus disebut secara tegas dalam akta jual beli.

Didalam Pasal 45 PP nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang dimaksud didalam pasal-pasal tersebut (Pasal 37-40 jo Pasal 43-44, yang mengatur mengenai pembuatan akta pemindahan hak dan pembebanan hak), antara lain jika perbuatan hukum yang bersangkutan tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan dibuatkannya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung arti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan, oleh karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai instrumen alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat tidak hanya bagi para pihak melainkan juga bagi pihak ketiga bilamana timbul permasalahan dikemudian hari. Dengan dibuatkannya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai akta jual beli tersebut secara eksplisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru, dan untuk memperoleh pembuktian yang lebih luas khususnya bagi pihak ketiga maka pembuktian adanya pemindahan hak tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan sehingga diperoleh bukti yang kuat. Adapun pendaftaran tersebut merupakan kegiatan pemeliharaan data dalam proses pendaftaran tanah agar data-data mengenai tanah sesuai dengan keadaan yang sekarang.

Ketentuan diatas akan berlainan akibat hukumnya apabila perbuatan hukum jual beli yang telah dilakukan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sepanjang mengenai

hak-hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur didalam PP Nomor 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa apabila jual beli tersebut dibuat secara tertulis sebagaimana halnya berdasarkan hukum adat yang dilakukan dihadapan lurah/kepala desa sebagai penguasa adat, maka surat jual beli tersebut hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan yang memiliki kekuatan mengikat hanya bagi kedua belah pihak yang berkepentingan saja artinya, surat tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga karena kekuatan pembuktian dari surat tersebut tidak sekuat seperti halnya akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (tidak memiliki kekuatan mengikat keluar)

Berdasarkan uraian diatas, dapat kita simpulkan bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dengan berlakunya PP nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengenai aktanya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga memiliki kekuatan mengikat baik keluar maupun ke dalam (bagi kedua belah pihak dan pihak ketiga yang berkepentingan)

#### **4. Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional**

Didalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut jo Pasal 19 PP Nomor 10/1961 Tentang Pendaftaran Tanah (sekarang PP Nomor 24/1997) diatur tentang jual beli tanah serta keharusannya untuk membuat akta jual beli tanah tersebut dihadapan pejabat, yang sekarang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Ka-BPN. Ketentuan yang tercantum didalam Pasal tersebut diatas merupakan ketentuan yang memaksa, karena pada jual beli dan transaksi-

transaksi lainnya yang disebut didalam Pasal 26 itu dikaitkan tugas pengawasan daripada transaksi-transaksi tersebut oleh pemerintah termasuk perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah.

Seperti yang telah kita ketahui dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai Hukum Tanah Nasional yang mengatur adanya kegiatan pendaftaran tanah dan PP Nomor 24/1997 sebagai peraturan pelaksanaannya mengharuskan didalam ketentuannya bahwa untuk setiap perbuatan pemindahan dan pembebanan hak harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Bilamana kita perhatikan jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria dengan jual beli menurut hukum adat sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada di pembeli menjadi pemilik "penuh" adalah berbeda sekali. Caranya beserta formalitas-formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli tanah eigendom dahulu daripada jual beli tanah dengan hak milik Indonesia, dimana :

- a. Sistem panjer tidak dikenal lagi;
- b. Pejabat hukum adat (kepala persekutuan/desa) diganti dengan pejabat yang ditunjuk menteri, bahkan yang ditunjuk justru adalah para PPAT yang tugasnya adalah membuat akta-akta dilapangan hukum perdata, disamping para camat dimana tidak terdapat PPAT dan Notaris.
- c. Bentuk persetujuan jual belinya sudah ditentukan oleh pemerintah yang boleh disebut "standaard contract".
- d. Sanksi terhadap pelanggaran ini ditetapkan dengan tegas (pidana).

- e. Adanya keharusan untuk mendaftarkan tanah yang telah dibelinya itu.
- f. Adanya keharusan mempunyai sertifikat tanah dari kantor pendaftaran tanah guna kepentingan kepastian hukum bagi pemiliknya.

Dalam menghadapi tuntutan jaman yang semakin modern, memang tidak cukup kita hanya memakai system hukum yang kontan seperti dalam hukum adat sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sebab dalam hukum adat yang kontan itu tidak mungkin terdapat lembaga kredit yang sifatnya abstrak yang akan bertentangan dengan sifat kontan daripada hukum adat, sedangkan bila diperhatikan, perdagangan dunia termasuk perdagangan besar didalam negeri Indonesia sendiri, hampir tidak dapat dibayangkan adanya perdagangan besar itu tanpa adanya lembaga kredit. Akhirnya penunjukkan para notaris sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah dimana notaris sebagai pejabat umum akta di lapangan hukum privat menunjukkan kepada suatu pilihan hukum yang ditentukan oleh pemerintah yaitu suatu pemilihan kepada hukum yang sifatnya konsensual.

Suatu pemindahan hak (jual beli tanah) yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah sah menurut hukum adat dan hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal jual beli itu memenuhi syarat meteril (baik mengenai penjual, pembeli ataupun tanahnya). Hal ini disebabkan karena sifat kontan dalam jual beli tanah menurut hukum adat yang memang antara persetujuan dan penyerahan dari benda yang dibelinya jatuh pada saat yang bersamaan. Sekalipun jual beli tersebut sah menurut hukum, akan tetapi si pembeli akan mendapatkan kesulitan untuk membuktikan hak miliknya untuk pembuktian tersebut, karena ia harus memiliki bukti dari pemerintah untuk pemindahan haknya yang tidak dapat ia peroleh tanpa ia memiliki akta PPAT. Kepala Kantor

Pendaftaran Tanah pun akan menolak untuk mencatat peralihan hak miliknya itu. Berdasarkan hal itu, dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian diatas, dapat kita simpulkan bahwa sekalipun UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional kita berdasarkan kepada hukum adat, akan tetapi didalam ketentuannya tidak semua peraturan tersebut didasarkan pada hukum adat. Hukum adat adalah sebagai hukum pelengkap terhadap peraturan-peraturan yang belum atau tidak diatur didalam UUPA. Jual beli menurut UUPA berdasarkan kepada hukum adat yang sifatnya konkrit, kontan dan terang, akan tetapi mengenai syarat sahnya perjanjian jual beli tersebut tidak mengacu kepada ketentuan hukum adat karena syarat-syarat mengenai syarat sahnya perjanjian jual beli didalam hukum adat hanya berlaku dalam keadaan atau situasi tertentu dari suatu golongan masyarakat hukum adat dan tidak dapat dijadikan sebagai patokan untuk pemberlakuan sahnya perjanjian secara menyeluruh. Dengan perkataan lain, sekalipun sifat perjanjian jual beli yang diatur didalam hukum adat bersifat konkrit, kontan dan terang, akan tetapi mengenai syarat sahnya perjanjian jual beli itu mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum yang berlaku yang mengatur mengenai hukum perjanjian di lapangan hukum perdata.

Hal ini mengingat karena akta PPAT sebagai akta otentik yang dapat dijadikan sebagai instrumen alat bukti harus memiliki isi disamping bentuk, yang benar-benar dapat dipertanggungjawabkan sehingga didalam akta PPAT yang didalam komparasinya

---

<sup>12</sup> Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Cet 2, Bandung: Alumni. h.21-30.

sebagai bagian didalam PPAT yang mengatur identitas para pihak harus sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagai contoh syarat subyektif mengenai cakap dan dewasa mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bilamana salah satu pihak ternyata belum dewasa, maka yang bersangkutan harus diwakili oleh orang tua atau walinya. Ketentuan ini jelas mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya mengenai hukum orang.

Berdasarkan uraian diatas, dapat kita katakan bahwa jual beli menurut Hukum Tanah Nasional kita berdasarkan pada hukum adat akan tetapi mengenai syarat sahnya perjanjian jual beli mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997.



### **BAB III**

# **TANGGUNG JAWAB PROFESIONAL PPAT TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DIKAITKAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA ANTARA ILMU DAN PERATURAN DENGAN PRAKTEKNYA DALAM MASAYRAKAT**

**BAB III**

**TANGGUNG JAWAB PROFESIONAL PPAT TERHADAP  
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DIKAITKAN DENGAN  
PERLINDUNGAN HUKUMNYA ANTARA ILMU DAN  
PERATURAN DENGAN PRAKTEKNYA  
DALAM MASYARAKAT.**

**1. Arti Tanggung Jawab Profesi**

Profesi merupakan pekerjaan yang termasuk dalam arti khusus yaitu pekerjaan tetap dibidang tertentu. Dalam memberikan pelayanannya, professional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri, artinya ia bekerja karena integritas moral, intelektual, dan professional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang professional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.

Unsur dari profesionalisme antara lain :

- a. suatu pekerjaan yang memerlukan keahlian;
- b. untuk itu perlu mendapatkan latihan khusus;
- c. memperoleh penghasilan daripadanya.<sup>13</sup>

Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara

---

<sup>13</sup> Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris*, PT. Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, 1995. h. 32

pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasil layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berarti berani menanggung segala risiko yang timbul akibat pelayanan itu. Kelalaian dalam menjalankan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.<sup>14</sup>

Profesi merupakan pekerjaan dalam arti khusus, dengan kriteria sebagai berikut:

1. Meliputi bidang tertentu saja (spesialisasi).
2. Berdasarkan keahlian dan ketrampilan khusus.
3. Bersifat tetap atau terus menerus.
4. Lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan (pendapatan)
5. Bertanggung jawab terhadap diri sendiri dan masyarakat.
6. Terkelompok dalam suatu organisasi.<sup>15</sup>

Menurut Brandeis yang dikutip oleh A. Pattern Jr. untuk dapat disebut sebagai profesi, maka pekerjaan itu sendiri harus mencerminkan adanya dukungan yang berupa :

1. ciri-ciri pengetahuan (*intellectual character*)
2. diabdikan untuk kepentingan orang lain
3. keberhasilan tersebut bukan didasarkan pada keuntungan finansial
4. didukung oleh adanya organisasi (*association*) profesi dan organisasi profesi tersebut antara lain menentukan berbagai ketentuan yang merupakan kode etik,

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*. Cet 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. h.59-60

<sup>15</sup> Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris*, PT. Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, 1995. h 33

serta pula bertanggung jawab dalam memajukan dan penyebaran profesi yang bersangkutan.

5. ditentukan adanya standar kualifikasi profesi.<sup>16</sup>

Franz Magis Suseno mengemukakan 5 kriteria nilai moral yang kuat yang mendasari kepribadian professional hukum, kelima kriteria tersebut yaitu :

a. Kejujuran yang merupakan dasar utama. Dua sikap yang terdapat dalam kejujuran yaitu :

1. Sikap terbuka. Ini berkenaan dengan pelayanan klien, kerelaan melayani secara bayaran atau secara cuma-cuma.
2. Sikap wajar. Ini berkenaan dengan perbuatan yang tidak berlebihan, tidak otoriter, tidak sok kuasa, tidak kasar, tidak menindas, tidak memeras.

b. Otentik artinya menghayati dan menunjukkan diri sesuai dengan keasliannya, kepribadian yang sebenarnya. Otentiknya pribadi professional hukum antara lain :

1. Tidak menyalahgunakan wewenang;
2. Tidak melakukan perbuatan yang merendahkan martabat (perbuatan tercela);
3. Mendahulukan kepentingan klien;
4. Berani berinisiatif dan berbuat sendiri dengan bijaksana, tidak semata-mata menunggu perintah atasan;
5. Tidak mengisolasi diri dari pergaulan sosial.

c. Bertanggung Jawab, artinya :

---

<sup>16</sup> Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003. h.37.

1. Kesiediaan melakukan dengan sebaik mungkin tugas apa saja yang termasuk lingkup profesinya;
  2. Bertindak secara professional, tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma (prodeo).
  3. Kesiediaan memberikan laporan pertanggungjawaban atas pelaksanaan kewajibannya.
- d. Kemandirian moral artinya tidak mudah terpengaruh atau tidak mudah mengikuti pandangan moral yang terjadi disekitarnya, melainkan membentuk penilaian dan mempunyai pendirian sendiri. Mandiri secara moral berarti tidak dapat dibeli oleh pendapat mayoritas, tidak terpengaruh oleh pertimbangan untung rugi, menyesuaikan diri dengan nilai kesusilaan dan agama.
- e. Keberanian moral yaitu kesetiaan terhadap suara hati nurani yang menyatakan kesiediaan untuk menanggung risiko konflik. Keberanian tersebut antara lain :
1. menolak segala bentuk korupsi, kolusi, suap, pungli;
  2. menolak tawaran damai di tempat atas tilang karena pelanggaran lalu lintas jalan
  3. menolak segala bentuk cara penyelesaian melalui jalan belakang yang tidak sah.<sup>17</sup>

Dari uraian tersebut diatas, dapat kita simpulkan bahwa suatu profesi apapun terkait dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah lakunya sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut dapat kita sebutkan bahwa seorang PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam

---

<sup>17</sup> *Ibid*, h.62-64

bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya daripada kepentingan dirinya sendiri.

Seorang PPAT dalam hal ini memiliki tanggung jawab sebagai bentuk pertanggungjawaban profesinya yang terbagi atas dua hal yaitu tanggung jawab secara hukum dan tanggung jawab secara moral (terkait dengan etika dalam tingkah laku sehari-hari).

## **2. Tanggung Jawab Secara Hukum**

Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT dalam melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajiban sebelum dan sesudah membuat akta.

Mengenai kewajiban PPAT ini dapat kita lihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA Ka-BPN nomor 3/1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah itu sendiri, sebagai berikut :

Dalam hal kewajiban PPAT sebelum membuat akta antara lain :

a. Pasal 97 ayat 1 dan 2 PMNA/Ka-BPN Nomor 3/1997:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
2. Pemeriksaan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pemeriksaan dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu sertifikat ulang.

b. Pasal 100 ayat 1 PMNA/Ka-BPN Nomor 3/1997 :

PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24/1997, surat keberatan

kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.<sup>18</sup>

Dalam hal kewajiban PPAT mengenai pelaksanaan pembuatan akta (proses pembuatannya) diatur didalam Pasal 101-nya sebagai berikut :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.<sup>19</sup>

Sedangkan kewajiban PPAT sesudah membuat akta antara lain :

1. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar.

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cet 15, PT. Djambatan, Jakarta, 2002. h.627

<sup>19</sup> *Ibid*, h.628

2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat 1 kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 PP Nomor 24/1997).

Dalam Pasal 103 ayat 5 PMNA/Ka-BPN Nomor 3/1997:

PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada kantor pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagai dimaksud pada ayat 4.

Dalam Pasal 26 PP Nomor 37/1998 :

1. PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
2. Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
3. PPAT wajib mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat 1 kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Mengenai laporan bulanan ini, juga diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Th 1973 Tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah yaitu tercantum dalam point 5 yang mewajibkan kepada setiap PPAT untuk secara berkala setiap bulan menyampaikan laporan tertulis tentang kegiatan pelaksanaan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah kepada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya

(sekarang kantor pertanahan) setempat menurut ketentuan yang berlaku, untuk selanjutnya disampaikan kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan seterusnya disampaikan kepada Menteri Dalam Negeri.<sup>20</sup>

Dalam Pasal 24 ayat 1 PMNA/Ka-BPN Nomor 4/1999 :

*“ PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan Kepala Kantor Wilayah.”*

Ketentuan diatas mengatur mengenai tanggung jawab PPAT secara hukum yaitu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai bentuk tanggung jawab profesinya berkenaan dengan tanggung jawabnya sebagai PPAT.

Sedangkan tugas pokok dan kewenangan PPAT yang terdapat dalam PP No.37 Tahun 1998 Pasal 2 menyebutkan: (1). *PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.* (2). *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d.pemasukan ke dalam perusahaan (inhrens); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.*

### **3. Tanggung Jawab Secara Moral**

Ketentuan ini berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan

---

<sup>20</sup> Sofyan Affendi, *Hukum Agraria di Indonesia (kumpulan lengkap undang-undang dan peraturan-peraturan)*. Jilid 5, h.2018.

pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP No.37/1998 dan PMNA/Ka-BPN No.4/1999.

Berdasarkan hasil kongres I IPPAT yang dilaksanakan di Bandung tahun 1997, disebutkan didalam pasal 1-nya bahwa Kode Etik Profesi adalah *aturan-aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah, maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari.*<sup>21</sup>

Ketentuan Kode Etik Profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh yang bersangkutan. Didalam Pasal 7-nya disebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada seorang PPAT apabila kode etik yang telah ditetapkan dilanggar yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT dan pemecatan dari keanggotaan IPPAT.

Sekalipun ketentuan tersebut berlaku untuk setiap anggota IPPAT, tetapi tidak terkecuali bagi setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya sebagai PPAT mengingat kode etik adalah suatu ketentuan yang wajib ditaati dan dilaksanakannya bagi pengembannya.

Berdasarkan hasil kongres II IPPAT yang dilaksanakan di Denpasar-Bali tanggal 7-8 September 2000 telah mengesahkan perubahan anggaran dasar IPPAT yang didalam salah satu ketentuannya menyebutkan kode etik diatur secara tersendiri dan

---

<sup>21</sup> Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Ditetapkan di Bandung dalam Kongres I IPPAT.

disahkan oleh kongres untuk memelihara martabat PPAT. Sedangkan didalam Pasal 20-nya disebutkan bahwa untuk menjaga terlaksananya Kode Etik PPAT diadakan Dewan Kehormatan yang disebut Dewan Kehormatan Pusat dan Dewan Kehormatan Daerah.<sup>22</sup>

Dewan Kehormatan ini seperti halnya pada notaris berfungsi untuk mengawasi dan berwenang untuk mengadili setiap anggota yang terbukti nyata melakukan pelanggaran Kode Etik yang telah ditetapkan oleh IPPAT sebagai suatu organisasi profesi.

Selain kapasitas PPAT sebagai pejabat umum, yang bersangkutan adalah manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan-kesalahan yang sifatnya pribadi dan harus dipertanggungjawabkan secara pribadi pula. Terhadap unsur kesalahan ini harus dibedakan antara kesalahan yang sifatnya pribadi dan kesalahan dalam menjalankan tugas.

Terhadap kesalahan yang sifatnya pribadi dapat diminta dan dituntut pertanggungjawabannya sehingga dalam hal yang demikian berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama bagi seorang warga masyarakat biasa. Sedangkan terhadap kesalahan yang berkaitan dengan tugas jabatan hendaknya otensitas aktanya tetap dijamin, namun perlindungan hukumnya berbeda dengan anggota masyarakat biasa, yang sebaiknya terhadap pelanggaran yang telah dilakukan terlebih dahulu diperiksa dan ditentukan oleh organisasi profesi mengenai jenis dan bentuk pelanggaran tersebut.

#### **4. Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

---

<sup>22</sup> Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* Kongres ke II IPPAT di Denpasar-Bali, tanggal 7-8 September 2000.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana disebut didalam penjelasan umum angka 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan perlu kiranya diberikan suatu perlindungan hukum sebagai landasan yang kuat bagi PPAT itu sendiri dalam menjalankan tugas jabatannya. Seperti halnya peristiwa jual beli, peralihan hak perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat didaftar karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut jelas kiranya akta PPAT merupakan suatu alat bukti yang kuat dan unsur yang penting terhadap masalah pembuktian. Mengenai akta PPAT sebagai akta otentik perlu kiranya memberikan keseimbangan perlindungan kepada PPAT itu sendiri sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya. Adanya kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan kepercayaan (trust) dari masyarakat yang dilayani itulah yang menjadi dasar tugas dan fungsi PPAT dalam lalu lintas hukum . Seperti halnya notaris, sebagai konsekuensi logis maka seiring dengan adanya kepercayaan itu haruslah dijamin adanya pengawasan agar tugas PPAT selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan agar dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan dan kepercayaan yang diberikan. Oleh karena tugas pokok pengawasan adalah agar segala hak dan kewenangan ataupun kewajiban yang diberikan dalam menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, bukan

saja jalur hukum tetapi juga sesuai dengan dasar moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat.<sup>23</sup>

Didalam ketentuan mengenai seorang notaries yang dipanggil sebagai saksi baik oleh kepolisian, kejaksaan, atau pengadilan negeri, yang bersangkutan harus hadir. Sesuai dengan ketentuan Pasal 224 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, bila tidak memenuhi panggilan dengan sengaja diancam hukuman kurungan sembilan bulan untuk perkara pidana dan enam bulan untuk perkara lain.<sup>24</sup>

Tentang kedudukan dan keberadaan pejabat umum baik notaris maupun PPAT bukanlah semata-mata untuk kepentingan diri pribadi si pejabat itu, akan tetapi diangkat oleh penguasa untuk melayani kepentingan masyarakat atau orang-orang yang memerlukan jasanya.<sup>25</sup>

Melihat peranan PPAT yang begitu penting, kiranya perlu diatur lebih lanjut mengenai masalah perlindungan hukum agar didalam melaksanakan tugas jabatannya, PPAT senantiasa merasa tenang dan tidak khawatir apabila secara langsung ataupun tidak langsung merupakan kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Didalam PP Nomor 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PMNA/Ka-BPN Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998, sebagai peraturan dasar bagi PPAT didalam ketentuannya tidak mengatur mengenai masalah perlindungan hukum, sedangkan hal ini sangatlah diperlukan. Oleh karena masalah perlindungan hukum tidak diatur didalam ketentuan yang diatur secara hukum sedangkan

---

<sup>23</sup> P.E. Lotulung. *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*. Diadakan di Bandung, tanggal 23 Januari 2003.

<sup>24</sup> Winanto Wiryomartani, *Pengaruh Perkembangan Teknologi Informasi Terhadap Pembuatan Akta Otentik*. Januari 2003.

<sup>25</sup> Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Paradigma Hukum Agraria Yang Merupakan Bagian dan Berada Dalam Satu Sistem Hukum*. Jakarta, Tanggal 1 Maret 2003.

didalam praktek hal ini sangat dibutuhkan maka perlu dilakukan pendekatan secara yuridis berupa penelitian lapangan terhadap sejumlah praktisi mengenai masalah perlindungan hukum tersebut dalam kaitannya antara ilmu dan peraturan dnegan prakteknya didalam masyarakat.

### **5. Analisis Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Profesional PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Dikaitkan dengan Perlindungan Hukumnya Antara Ilmu dan Peraturan dengan Prakteknya Dalam Masyarakat.**

Berkenaan dengan tanggung jawab profesi dan perlindungan hukum PPAT didalam prakteknya khususnya mengenai pembuatan akta sangatlah erat hubungannya. PPAT didalam menjalankan tugas jabatannya selain bertanggung jawab secara hukum dan moral juga terkait dengan sumpah jabatan yang telah dilakukan sebelum menjalankan tugasnya. Antara hukum dan moral merupakan dua sisi mata uang yang sama, yang keduanya harus dijalankan secara beriringan dalam diri PPAT yang bersangkutan. Didalam kenyataannya menjalankan tugas sebagai PPAT tidaklah mudah, karena PPAT tersebut harus siap setiap dan memiliki kemampuan serta kemapanan/kecukupan ilmu dalam melayani kebutuhan masyarakat, artinya dalam hal ini ilmu yang dimilikinya secara nyata dipraktekkan dalam masyarakat sebagai bentuk keahlian/keprofesionalannya. Dengan keahliannya tersebut, maka PPAT tentunya harus pula memiliki kesiapan secara lahir dan batin terhadap segala resiko yang mungkin dapat terjadi.

Seorang PPAT yang professional artinya sanggup untuk bertanggungjawab atas perbuatannya, misalnya dalam membuat akta. Pada prinsipnya PPAT berwenang untuk

menolak ataupun menerima akta, tetapi penolakan tersebut tidak begitu saja diterapkan melainkan harus dilihat dari kondisinya, sebagai contoh mengenai persyaratan pemeriksaan data-data secara lengkap. Jika seorang klien/penghadap memberikan data yang tidak/kurang lengkap, maka kepada yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk melengkapi data tadi sebagai salah satu bentuk tanggung jawab profesinya. Jika kita ditinjau dalam praktek tadi, bahwa segala sesuatu yang diatur oleh hukum mengenai PPAT, selain dimengerti juga harus direalisasikan secara hati-hati dan teliti dilapangan karena berkaitan dengan kewajiban PPAT. Tanggung jawab secara hukum disini, isinya jelas dan sifatnya memaksa, artinya jika dilanggar peraturan tadi maka sanksinya telah dimuat secara tegas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana misalnya berupa ganti rugi atau hukuman denda atau bahkan kurungan.

Dengan kemajuan jaman dan ilmu yang dari hari ke hari semakin berkembang tentunya tidak mungkin untuk selalu diharapkan bahwa antara ilmu dan peraturan dengan prakteknya didalam masyarakat selalu sejalan beriringan, saat ini didalam prakteknya, tidak lagi dituntut semata-mata secara hukum saja, tetapi lebih mengutamakan tanggungjawab secara moral. Jika moral PPAT baik dimata masyarakat sudah tentu didalam menjalankan tanggung jawabnya secara hukum baik pula, tetapi apabila secara moral yang bersangkutan dinilai buruk, maka otomatis tanggung jawabnya secara hukum pun buruk. Bahwa batasan tanggung jawab/kewajiban hukum PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau hukum yang mengaturnya khususnya dibidang pertanahan dan kemudian didalam prakteknya harus dijalankan secara nyata mengenai apa yang diatur tadi, seperti hak dan kewajiban PPAT yang oleh hukum tentunya diberikan secara

timbang balik. Secara singkat, dapat kita simpulkan bahwa batasan tanggung jawab hukum seorang PPAT tidak lain adalah dapat menjalankan tugas jabatannya secara baik dan benar sebagai bentuk kepercayaan yang diberikan oleh Undang-Undang kepadanya dalam melayani kebutuhan masyarakat yang membutuhkan jasanya.

Karena begitu besarnya peranan dan tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, maka sudah sewajarnya diberikan pula perlindungan hukum terhadap PPAT. Perlindungan hukum ini diberikan tentu saja untuk melindungi atau sebagai suatu upaya pembelaan bagi PPAT tersebut terhadap setiap kemungkinan yang terjadi.

Sebagai contoh berkenaan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) ganda ataupun pemalsuan identitas yang diberikan oleh seseorang/beberapa penghadap berkenaan dengan pembuatan akta yang marak terjadi ditengah masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap sejumlah praktisi, pada umumnya para praktisi tersebut menyatakan bahwa dalam hal terjadinya pemalsuan identitas ataupun pemberian keterangan yang tidak benar, pada diri mereka ada suatu keyakinan dan kepercayaan diri yang besar bahwa mereka telah melaksanakan tugas jabatannya secara hati-hati dan seteliti mungkin. Akta yang dibuat oleh PPAT didasarkan pada keterangan yang diberikan oleh penghadap sebagai akta partij (akta para pihak), sehingga apa yang termuat dalam akta adalah seperti yang diberikan/dijelaskan oleh penghadap.

Hal ini dapat dilihat dalam komparasi akta yang memuat keterangan penghadap yaitu "*menurut keterangannya.....*", serta adanya jaminan dari penghadap tadi bahwa apa yang disebut/dijelaskan didalam akta adalah benar sesuai dengan keterangan yang mereka berikan. PPAT dalam menjalankan tugasnya khususnya dalam hal pembuatan

akta, hanya berdasarkan pada bukti materil yang diberikan kepadanya, sehingga apabila terjadi ketidakbenaran identitas ataupun keterangan yang diberikan, terhadap pemalsuan identitas seperti nama, status dan sebagainya yang termuat dalam KTP, hal itu bukanlah kewenangan dari PPAT untuk melakukan penyidikan atau pemeriksaan lebih lanjut atas kebenaran identitas tersebut, melainkan merupakan tanggungjawab polisi atau lebih tepatnya lurah sebagai aparat pemerintah sebagai instansi yang berwenang untuk membuat dan mengesahkan pemberlakuan KTP.

Sekalipun demikian, memang pada dasarnya PPAT selalu diminta sebagai saksi di pengadilan yang semata-mata didasarkan pada kenyataan bahwa akta tersebut adalah dibuat olehnya yang digunakan sebagai alat bukti otentik. Hal ini berkenaan dengan adanya gugatan yang diberikan oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan atas pembuatan akta yang dimaksud.

Dalam hal terjadi hal yang demikian, maka PPAT yang bersangkutan dapat mengadu atau meminta bantuan kepada Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagai suatu organisasi profesi dengan cara meneliti setiap langkah/tindakan yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut karena pada dasarnya PPAT tidak pernah bermaksud untuk menipu ataupun memalsukan identitas sehingga akta tersebut menjadi tidak benar. Dapat pula IPPAT sebagai suatu organisasi profesi memberikan advice/nasehat berupa penjelasan hukum berkenaan dengan tindakan PPAT tadi.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat kita simpulkan bahwa pada intinya tugas seorang PPAT tidaklah mudah seperti yang kita bayangkan, karena terkait dengan tanggung jawabnya yang melekat pada PPAT yang bersangkutan baik secara hukum maupun secara moral. Tanggung jawab ini harus diemban oleh PPAT setiap saat

sehingga kesiapan batin tadi ikut pula tertanam didalam diri PPAT yang bersangkutan. Tanpa adanya kesiapan batin dan kepercayaan diri yang tinggi, maka tidak akan mudah bagi PPAT tadi untuk melaksanakan tugasnya.

Kiranya dalam hal adanya kesalahan yang telah dilakukan oleh seorang PPAT, hendaknya dibedakan secara teliti sebelum dijatuhkan bersalah begitu saja. Pada dasarnya PPAT adalah seorang manusia yang tidak luput dari kekurangan ataupun kesalahan. Kita dapat bedakan kesalahan yang disengaja dengan kesalahan yang tidak disengaja, maka dalam diri PPAT pun terdapat hal yang demikian.

Kesalahan ini tergantung dari hasil tindakan ataupun perbuatan yang dilakukan oleh PPAT. Sebagai contoh dalam hal terjadi keterangan penghadap yang tidak benar, maka kita tidak dapat telaah bahwa adanya kesalahan tersebut bukanlah dilakukan secara sengaja dengan begitu saja oleh PPAT. Lain halnya jika kesalahan tersebut dilakukan secara sengaja oleh PPAT tadi, misalnya ikut serta dalam pemalsuan atau penipuan objek tanah yang dimuat dalam akta dengan memberikan keterangan yang berbeda mengenai lokasi tanah ataupun nama pemiliknya dengan keadaan yang sebenarnya. Dalam hal ini IPPAT sebagai suatu organisasi profesi yang menaungi setiap anggotanya yang menjalankan tugasnya sebagai PPAT dapat memeriksa dan memutuskan sanksi yang pantas diberikan kepada PPAT yang bersangkutan, terlebih lagi terhadap PPAT tersebut dapat digugat dipengadilan karena nyata-nyata terbukti telah melakukan tindak pidana yang menyebabkan kerugian pada orang lain yang beritikad baik.

Mengenai IPPAT ini, lain halnya dengan notaries yang telah memiliki organisasi profesi sebagai satu-satunya badan hukum yang diakui dan telah disahkan oleh pemerintah yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI), maka dalam organisasi profesi PPAT



**BAB IV**  
**PENUTUP**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

- A. Bahwa akta PPAT merupakan suatu akta otentik, dimana ciri keotentikannya sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta secara tegas telah disebutkan dalam penjelasan umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai akta yang otentik. Dengan ditetapkannya akta PPAT sebagai akta otentik, maka memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat karena dapat dijadikan sebagai alat bukti yang mengikat tidak hanya bagi kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tetapi juga mengikat bagi pihak ketiga. Dalam hal suatu akta tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut hanya sebagai surat yang tertulis bagi kedua belah pihak saja, tanpa kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga mengenai perbuatan hukum yang telah dilakukan serta tidak dapat dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan didalam sertifikatnya tanpa disertai dengan akta PPAT.
- B. Bahwa batasan tanggung jawab hukum PPAT dalam menjalankan tanggung jawab profesinya terkait erat dengan ketentuan hukum yang

berlaku dimana ketentuan tersebut harus dircalisasikan dalam pelaksanakannya secara hati-hati dan teliti dengan tidak mengabaikan sumpah jabatan yang telah dilakukan serta kaidah moral yang tidak dapat begitu saja diabaikan. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.

- C. Bahwa dalam hal terjadinya pemalsuan identitas dan keterangan yang tidak benar yang telah diberikan oleh penghadap sehubungan dengan pembuatan akta, maka PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut; dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta tersebut sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi dipengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dmintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya; disamping itu PPAT pun dapat meminta perlindungan

hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung.

## 2. Saran

- A. Setiap perbuatan hukum berupa pemindahan ataupun pembebanan hak atas tanah yang telah dilakukan, wajib dibuktikan dengan akta PPAT, sehingga kekuatan hukumnya menjadi kuat dan dapat menciptakan kepastian hukum bagi setiap orang khususnya mengenai tanah. Dengan adanya ketentuan yang mewajibkan harus dibuktikan dengan akta PPAT yang kini telah diatur dalam PP Nomor 24/1997, maka diharapkan proses pendaftaran tanah pun menjadi semakin kian tertib.
- B. Hendaknya masalah perlindungan hukum bagi PPAT segera diatur oleh instansi yang berwenang untuk itu agar menciptakan suatu kepastian hukum yang tegas dan sebaiknya pula peraturan mengenai PPAT ini dibuat dalam bentuk Undang-Undang yang didalamnya sekaligus mengatur masalah perlindungan hukum; pula dimana tingkatannya pun lebih tinggi dari hanya sekedar dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri.



## DAFTAR BACAAN

- Adiwinata Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (dalam hubungannya dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Lotulung.P.E, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*, Bandung, 2003.
- Muhammad Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Roestamy Martin, *Eksistensi PPAT Dengan Berlakunya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Parlindungan.A.P, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV.Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Subekti.R, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Subekti.R. dan J.Tamara, *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta, 1965.
- Surachmat Winarno, *Papcr, Skripsi, Thesis dan Disertasi*, Treto, Jakarta, 1981.
- Tedjosaputro Liliana, *Etika Profesi Notaris*, PT. Bayu Indra Grafika, 1995.
- \_\_\_\_\_, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003.
- Wiryomartani Winanto, *Pengaruh Perkembangan Teknologi Informasi Terhadap Pembuat Akta Otentik*, 2003.
- Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Denpasar-Bali, 2000.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Paradigma Hukum Agraria Yang Merupakan Bagian dan Berada Dalam Satu Sistem Hukum*, Jakarta, 2003.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang ketentuan Pelaksanaan PP 37/1998.